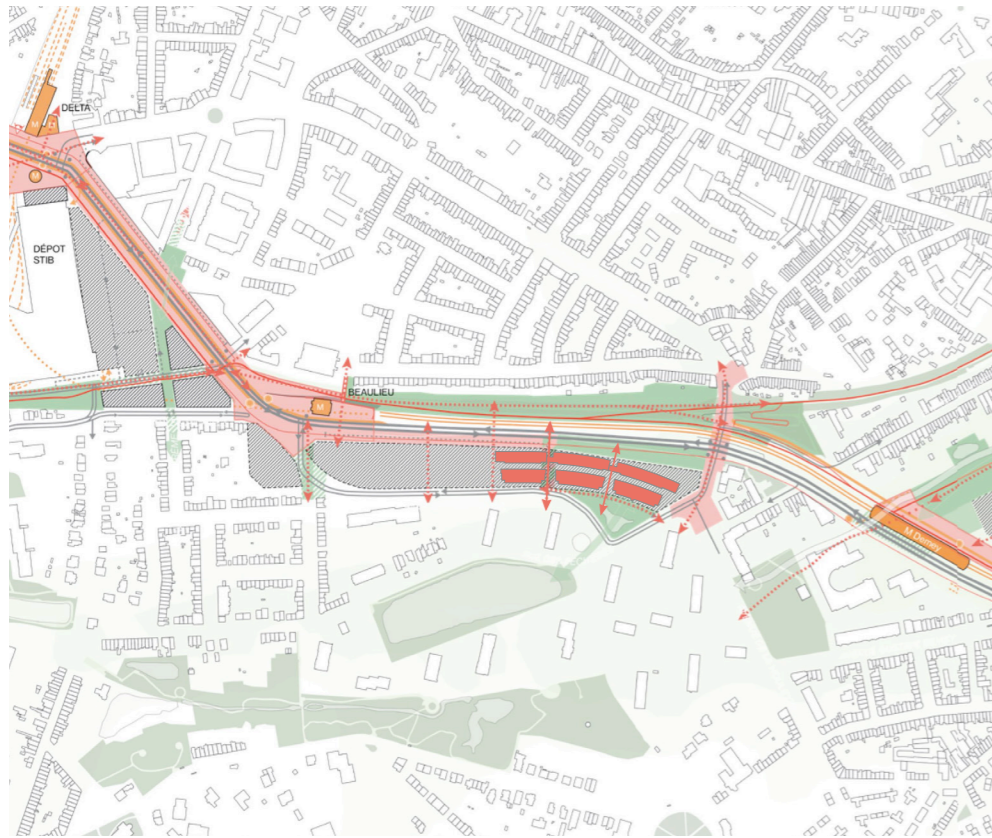


PROJET ESPACE BEAULIEU

REDEVELOPPEMENT D'IMMEUBLES DE BUREAUX À AUDERGHEM
BRUXELLES BE

28.06.2024
phase 3

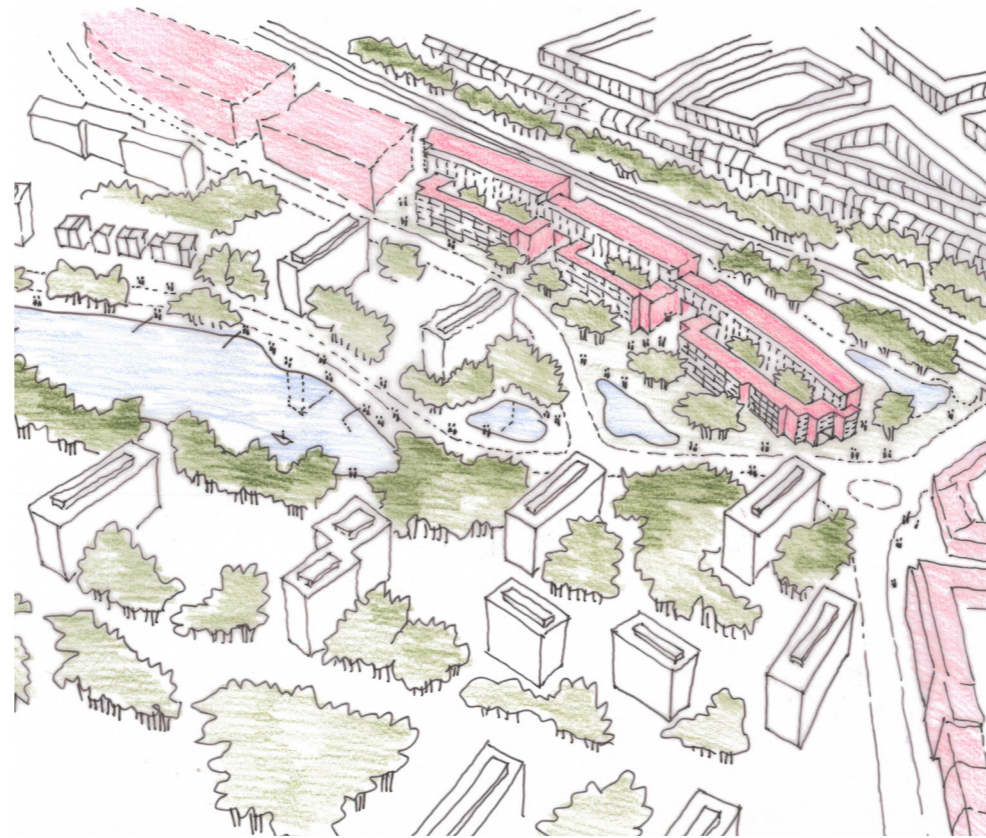




INTÉGRATION DE L'ESPACE BEAULIEU DANS LES OBJECTIFS COMPLEXES DU PAD

Le nouveau PAD prévoit le long de l'A4 l'aménagement d'un futur boulevard urbain parallèle au tracé du métro au nord du projet Espace Beaulieu. Ce nouveau boulevard urbain commence à la station de métro Beaulieu et offre un espace pour la circulation automobile lente, les cyclistes et les piétons. Cela améliore structurellement le projet et offre au complexe immobilier existant un accès complet du côté nord. Toutefois, la mise en œuvre de ce projet est actuellement incertaine et pourrait prendre des années, voire des décennies !

Afin de réhausser le caractère public de cette zone au Nord, deux nouveaux passages piétonniers sont proposés au sein du projet Espace Beaulieu pour permettre de meilleures connexions avec le quartier résidentiel au sud du projet. Pour ce faire, le front bâti de plus de 250 mètres de long, plutôt austère, sera divisé en trois entités grâce à deux nouvelles ouvertures transformées en passages verts. Celles-ci s'inscrivent parfaitement dans la vision du PAD. Pour renforcer l'urbanité de cette zone, nous proposons de réaliser des équipements publics au rez-de-chaussée en plus d'une conception spatiale qualitative. Nous pensons ici, entre autres, à des centres de soins, des cabinets médicaux et des petites unités commerciales. La zone située entre l'Espace Beaulieu et l'autoroute A4 sera aménagée en parc vert avec un nouvel étang, comprenant une voie de circulation lente qui servira également de voie pompier. Ultérieurement, cette zone pourra encore être transformée en boulevard urbain. Cela permettra de renforcer les liaisons spatiales, de mettre l'accent sur la verdure et de rester ouvert aux développements futurs.



INTÉGRATION DE L'ESPACE BEAULIEU DANS LA CITÉ MODERNE

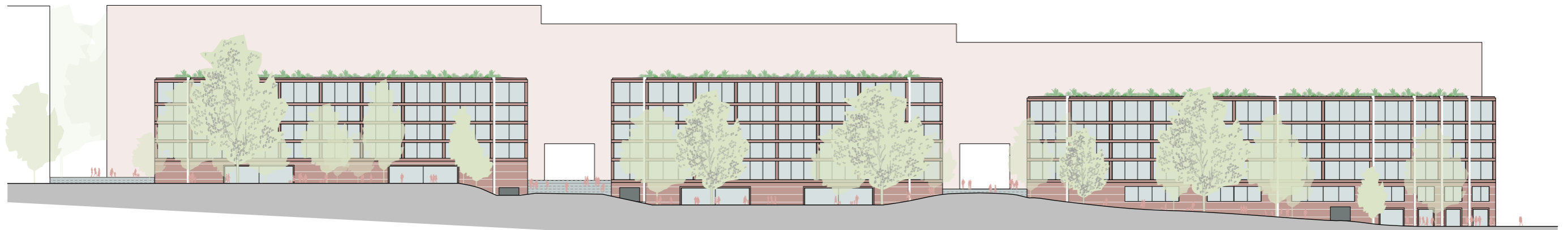
Au sud de l'Espace Beaulieu se trouve un impressionnant ensemble C.I.A.M. composé de 15 élégants immeubles d'habitation situés dans un environnement calme et arboré. Ceux-ci sont reliés aux deux zones de loisirs que sont le Parc de la Héronnière et le grand Étang des pêcheries. Avec la transformation de l'Espace Beaulieu en trois entités résidentielles, l'occasion se présente de donner à cette Cité Moderne un nouvel élan qualitatif, soit plus de différenciation en matière de typologies d'habitat, plus de mixité sociale, plus d'équipements. L'Espace Beaulieu rénové, avec ses passages et ses nouveaux espaces extérieurs, est directement orienté vers le parc verdoyant et le paysage résidentiel, tout en bénéficiant d'un ensoleillement optimal. Cela permet également au projet de s'intégrer beaucoup mieux à l'échelle du quartier. Le caractère monumental et la fonction d'isolation phonique du front bâti au nord seront bien entendu préservés. L'Espace Beaulieu reste ainsi un point de repère visuel important le long de l'A4. La zone située entre le front bâti au nord et l'A4 sera aménagée en parc et constituera une nouvelle partie du quartier urbain vert.

Du côté Est de l'Espace Beaulieu, nous proposons de renforcer davantage le pignon du bâtiment et de le doter de fonctions commerciales. Toutes ces étapes conduisent à une meilleure intégration urbaine du projet dans le quartier.

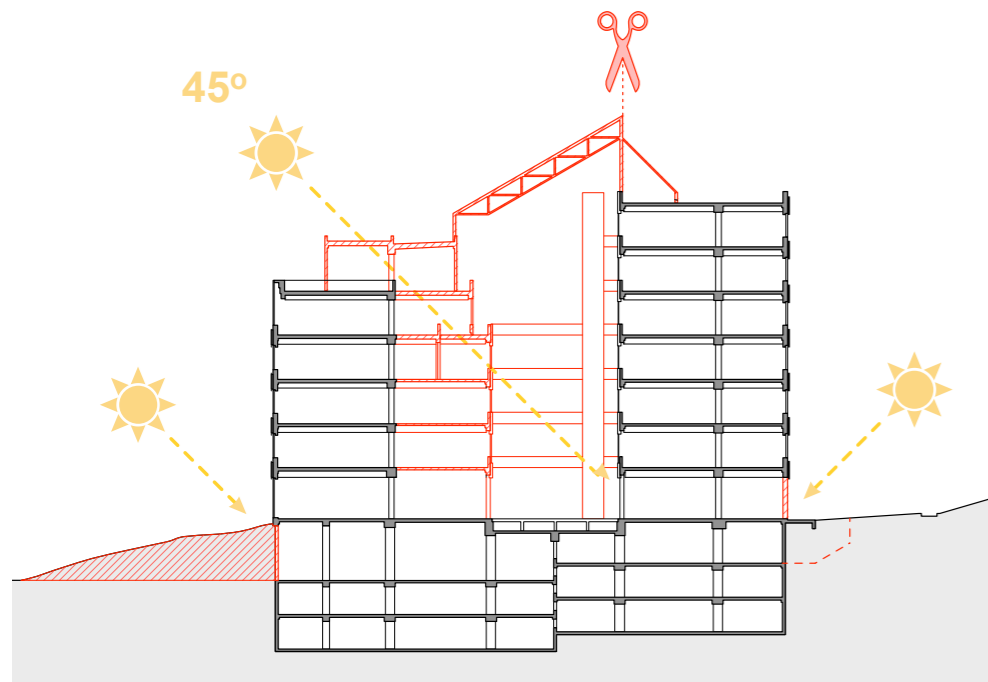


TRANSFORMATION SENSIBLE : TROIS BLOCS DISTINCTS

Le projet propose une transformation sensible de l'Espace Beaulieu en trois blocs de bâtiments distincts. Ceux-ci reprennent l'échelle de la zone résidentielle tout en formant clairement un ensemble plus vaste. L'adaptation stratégique du niveau du sol actuel permet aux bâtiments d'être conçus comme des bâtiments complets sans faces arrière. Chaque entité est intégralement accessible aux personnes handicapées de tous les côtés, et une nouvelle voie pompiers permet à ces derniers d'accéder directement à toutes les façades. La zone autour de l'Espace Beaulieu est considérée comme une extension du parc résidentiel et est conçu pour être très vert et riche en eau. Outre les espaces commerciaux, il y aura également des espaces communs. Toutes les places de stationnement actuelles au niveau du sol seront donc supprimées et incluses dans le parking souterrain. Toutes ces étapes devraient conduire à un aménagement très accessible, accueillant et transparent du nouvel Espace Beaulieu.



façade sud



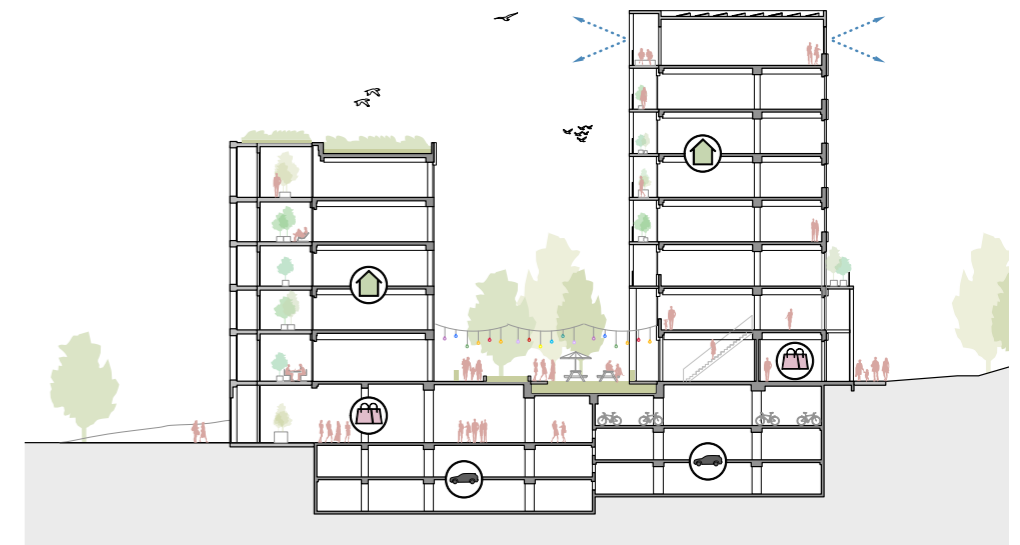
MODIFICATIONS MAJEURES DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT PAR DÉMOLITION

La conception actuelle de la structure du bâtiment de l'Espace Beaulieu n'est pas adaptée à l'incorporation d'une fonction résidentielle contemporaine de qualité, en partie à cause de sa forte densité. De plus, la réglementation ne permet tout simplement pas cette transition dans le cadre de la géométrie actuelle. L'atrium existant sera démolit afin de créer des logements qui répondent aux normes en termes d'intimité, de sécurité incendie, de ventilation, de climat et d'acoustique et qui satisfont aux exigences réglementaires élevées d'aujourd'hui. Pour améliorer l'ensoleillement, nous appliquons la règle des 45 degrés au bâtiment nord, c'est-à-dire que la géométrie de l'aile sud sera adaptée par une démolition partielle. Cela rend également le profil des cours intérieures plus large et plus agréable spatialement. Nous proposons également d'adapter localement le profil paysager du rez-de-chaussée afin d'aménager les espaces hauts du parking avec de nouvelles fonctions et de leur fournir autant de lumière naturelle que possible. Grâce à ces ajustements essentiels, l'ensemble deviendra parfaitement adapté à une fonction résidentielle, non seulement sur le plan fonctionnel, mais certainement aussi en termes d'atmosphère et d'expérience.



STRATÉGIE "KIT-OF-PARTS"

Nous améliorons la structure existante avec un certain nombre d'interventions structurelles, avec l'utilisation de la stratégie "kit-of-parts". En d'autres termes, les interventions peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres et doivent, bien entendu, faire l'objet d'un examen technique plus approfondi au cours du processus ultérieur. Nous proposons d'étendre structurellement les blocs sud du côté sud. De grands jardins d'hiver seront également ajoutés aux façades afin de créer des logements très attractifs. L'aile nord actuelle sera dotée de grands espaces extérieurs du côté sud sous forme de balcons. Un étage supplémentaire de penthouses avec vue panoramique sur Bruxelles sera également ajouté à cette aile et nous ajouterons des baies vitrées en double hauteur dans la partie socle des bâtiments. Nous ajouterons des appartements aux espaces situés entre le bloc nord et le bloc sud, où se trouvent des passerelles dans l'état actuel. Cet ajout marquera clairement les trois blocs et formera une façade vers les nouveaux passages. En outre, le projet fera l'objet d'une "verdurisation" de qualité avec des jardins sur les toits, des arbres indigènes dans la rue intérieure et de la végétation sur les façades. Grâce à ces mesures, nous optimisons l'utilisation de l'enveloppe actuelle pour la future fonction résidentielle et nous assurons une différenciation spatiale et architecturale suffisante. Cette stratégie nous permet de rester flexibles dans le processus de conception et d'équilibrer correctement les aspects économiques et architecturaux.



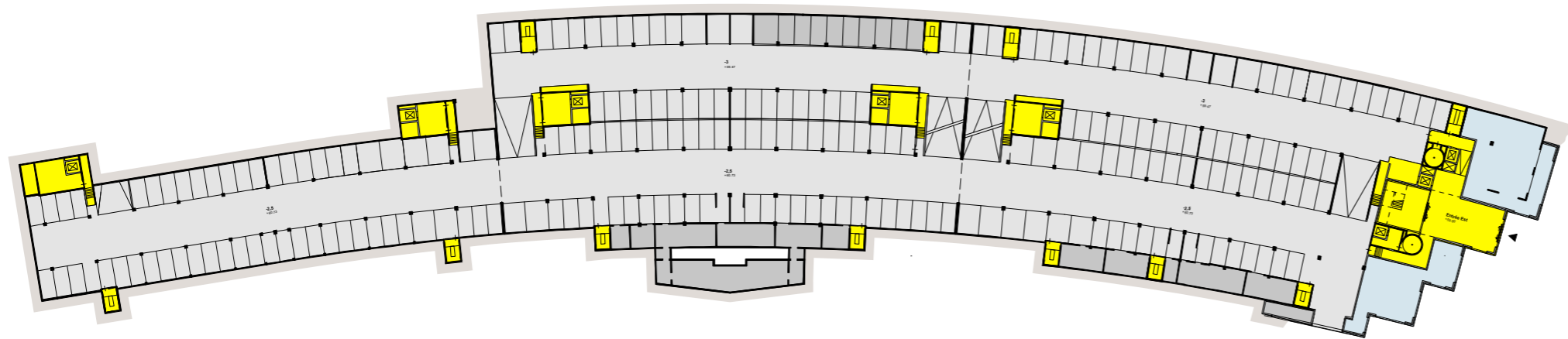
COUPE TRANSVERSALE DU NOUVEL ESPACE BEAULIEU

Le résultat de cette méthode de travail est une coupe transversale du projet de très haute qualité, avec un ensoleillement optimal, une intimité suffisante et de grands espaces extérieurs. Le nouveau profil offre d'excellentes conditions pour concevoir des logements qualitatifs de toutes tailles et de tous types, à la fois un bon standard conventionnel et de nouvelles formes de logement plus innovantes telles que la colocation, l'hôtel résidentiel et les maisons de ville. La taille des îlots est très proche de développements résidentiels récents à Paris, Londres ou Berlin et offre un excellent standard européen. Un cadre de vie attractif est créé pour les futurs résidents. La structure permet une grande différenciation des logements, tant à la vente qu'à la location, et offre la possibilité d'utiliser une grande partie de l'espace de stationnement superflu à d'autres fins. Il peut s'agir de boutiques, d'une galerie d'art, d'un supermarché, d'une garderie, de salles de fitness et d'équipements en lien avec le logement tels que des locaux à vélos, espaces de stockage ou buanderies communes.





rez-de-chaussée

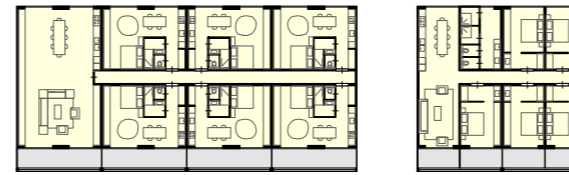


parking niveau -3

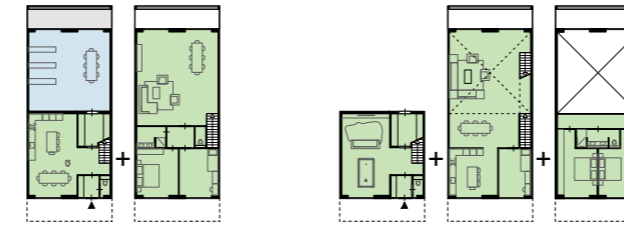




co-housing
long-stay hotel



maison de ville
maison d'atelier



appartement
+
jardin d'hiver



"penthouse-duplex"
penthouse

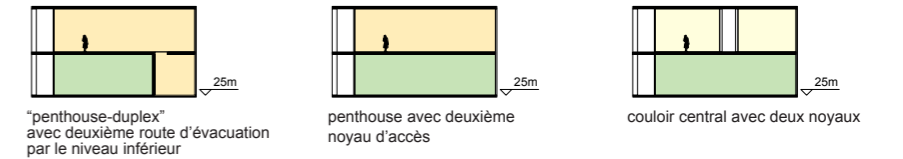


PLANS D'HABITATION DE BASE

La nouvelle structure de l'Espace Beaulieu permet une grande variété de plans d'habitation. Cela nous permet d'offrir environ 300 à 500 nouveaux logements dans le complexe immobilier, qui peuvent répondre à une variété de besoins résidentiels. En principe, nous prévoyons quatre types de plans de base.

- Nous envisageons :
- a) des appartements conventionnels. Ils disposent tous de leur propre espace extérieur et ont une superficie comprise entre 50 et 130 m².
 - b) des maisons de ville et ateliers sur deux voire trois étages. Elles ont une superficie comprise entre 100 et 180 m² et conviennent aux familles avec enfants ainsi qu'aux projets de co-habitat.
 - c) des appartements en co-habitation. Ils permettent des formes de vie modernes telles que la vie en communauté pour les personnes âgées, les célibataires ou les étudiants. Les chambres peuvent être proposées avec salle de bain et cuisine privées (modèle genevois) ou sans. Cet aménagement peut également être utilisé pour des fonctions hôtelières ou de maison de repos.
 - d) sur l'aile nord, des penthouses panoramiques et/ou des "penthouse-duplex" seront proposés, qui peuvent être plus grands (jusqu'à 220m²).

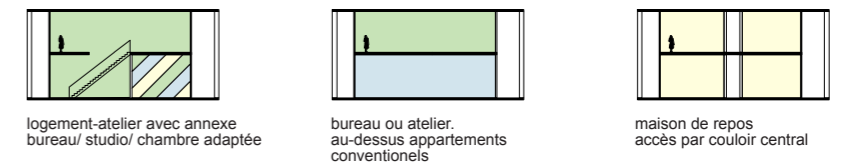
NIVEAU SUPÉRIEUR DE L'AILE NORD



ÉTAGES DE L'AILE NORD



REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'AILE NORD



DIFFÉRENCIATION DE L'HABITAT DANS L'AILE NORD

Pour l'aile sud, nous pensons principalement à des appartements conventionnels avec de grands espaces extérieurs, même si d'autres formes de logement peuvent y prendre place. Pour l'aile nord, en fonction des besoins, une grande variété de constructions intercalaires peut être utilisée : des appartements conventionnels aux hôtels, ou des immeubles de bureaux aux maisons de ville. Pour chaque section de bâtiment, nous donnons des options possibles qui révèlent la flexibilité de l'ensemble. Ainsi, il est possible de faire des choix différents pour chaque bloc de bâtiments ou de procéder à des ajustements en fonction de l'évolution de la demande au fil du temps. Dans les résidences du socle nord, l'intimité, l'espace extérieur individuel et l'interaction avec l'espace extérieur commun sont au centre des préoccupations et constituent une grande opportunité. Dans les logements en attique, la voie d'évacuation est au centre des préoccupations et le panorama de Bruxelles est le fil rouge de la conception.



coupe transversale



façade est



STRATÉGIE PATRIMONIALE POUR L'ESPACE BEAULIEU

Le bâtiment actuel de l'Espace Beaulieu est techniquement encore en bon état, et sa structure est très caractéristique du quartier. C'est pourquoi le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la ville de Bruxelles. Pour ces raisons, un futur développement devrait donc clairement prendre en compte les qualités du bâtiment existant et s'efforcer de préserver plusieurs de ses éléments caractéristiques, malgré une transformation majeure.

Nous proposons donc l'approche suivante :

- a) La lisibilité de la structure actuelle du bâtiment avec ses principales caractéristiques (forme brute claire, front bâti côté nord, blocs côté sud, passages...) est conservée, malgré diverses interventions.
- b) La façade nord caractéristique sur le boulevard sera conservée en grande partie dans son intégralité. Dans un premier temps, on essaiera de conserver intégralement les encadrements de fenêtres et la façade isolante en pierre naturelle. Une alternative est l'amélioration de ces éléments par une isolation supplémentaire.
- c) La façade nord sera adaptée au rez-de-chaussée et à la ligne de toiture pour accueillir de nouveaux programmes résidentiels. Ces adaptations se feront dans le respect de la façade historique et constitueront un complément harmonieux à l'ensemble.
- d) La façade sud sera épaissie vers l'extérieur mais conservera sa structure géométrique principale. La nouvelle façade sud se détache du bâtiment historique et offre une interprétation contemporaine du complexe historique de l'Espace Beaulieu.

MATÉRIALISATION CONTEMPORAINE DE L'ESPACE BEAULIEU

La matérialisation du nouveau projet est directement dérivée de la structure et des matériaux de l'actuel complexe listé au patrimoine. Notre objectif est de traduire et d'interpréter "en douceur" l'apparence de l'actuel complexe de bureaux en un cadre de vie dynamique. Pour ce faire, nous proposons la stratégie suivante :

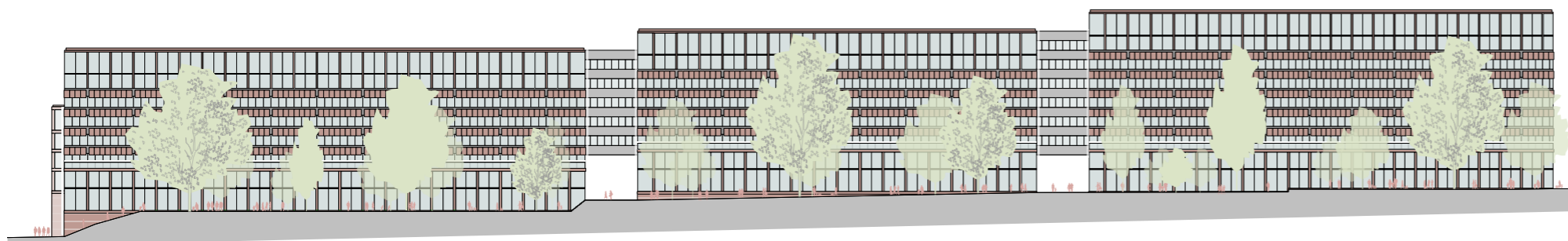
- (a) La façade rouge en pierre naturelle, très caractéristique, est conservée dans son intégralité dans la mesure du possible. Cela concerne principalement la façade nord.
 - b) Les dalles de pierre naturelle démontées seront sablées et utilisées comme matériau de base pour les nouvelles façades. Cette stratégie est appliquée au socle des blocs sud et aux nouvelles façades des passages.
 - (c) Les nouvelles façades des balcons et des jardins d'hiver seront construites en béton à faible émission de CO2 avec des agrégats de pierre naturelle rouge. Ici, le matériau de la façade actuelle en pierre naturelle sera ajouté au béton. Cette solution a été envisagée en concertation avec Decomo et garantit une bonne adéquation entre les éléments existants et les nouveaux.
 - d) Les nouveaux vitrages seront intégrés dans les façades de manière relativement affleurante et se rapprocheront de l'apparence du bâtiment actuel.
- L'objectif de ces mesures est de trouver une stratégie de transformation appropriée pour le patrimoine. Ici, le nouveau découle directement de l'ancien. L'historique reste présent dans le contemporain.

CONSTRUCTION ET TECHNOLOGIE DU BÂTIMENT

Le bâtiment a été construit entre 1995 et 1998, il a donc moins de 30 ans ! La durée de vie de la structure existante devrait être de 100 ans, celle des façades de 60 ans et celle des châssis de fenêtres d'au moins 30 ans. Pour permettre une transformation durable, nous nous concentrons principalement sur la préservation et la réutilisation de ce qui est présent. L'enveloppe existante sera donc modifiée le moins possible. Pour les extensions, nous utilisons des planchers en béton provenant de sections à démolir. Les cages d'escalier et les noyaux existants sont en principe réutilisés. Dans les noyaux existants, nous ajoutons des ascenseurs. Nous proposons de réutiliser les ascenseurs existants.

Les espaces vides constituent la toile de fond du développement résidentiel. Les planchers et les façades ont une trame fixe et sont bien adaptés à de nouveaux aménagements flexibles. Ici, nous travaillons avec des cloisons de logement légères comme remplissage (gyproc ou béton cellulaire). Nous introduisons de nouveaux planchers surélevés pour améliorer l'isolation acoustique ainsi que certaines des nouvelles techniques. Toutes les nouvelles structures ajoutées, telles que les balcons et les jardins d'hiver, sont (en partie) autoportantes. Nous essayons de préserver ou de réutiliser les façades existantes autant que possible. Les dalles de pierre naturelle sont réutilisées une à une pour les nouvelles façades ou utilisées comme granulats dans les éléments de béton de la façade. De nombreuses nouvelles dispositions et modifications sont réversibles ou adaptables à l'avenir. Par exemple, les maisons peuvent être fusionnées ultérieurement ou des surfaces de plancher entières peuvent être réaménagées. Pour optimiser l'utilisation du sous-sol du parking surdimensionné, nous proposons la stratégie suivante :

1. dans la mesure du possible, l'utiliser pour des fonctions de haute qualité telles que le commerce de détail ou les bureaux
 2. dans la mesure du possible, des fonctions résidentielles de soutien telles que l'entreposage ou l'espace technique.
 3. le reste est utilisé pour le stationnement des utilisateurs, des visiteurs et le stockage des vélos.
- Le toit du bloc sud sera principalement conçu comme un toit vert avec rétention d'eau, et de nombreuses plantes indigènes pour la biodiversité. Le toit du bloc nord sera principalement utilisé pour des panneaux photovoltaïques en combinaison avec un toit vert. La durée de vie des nouvelles adaptations est d'au moins 30 ans, celle de la stabilité des composants d'au moins 100 ans.

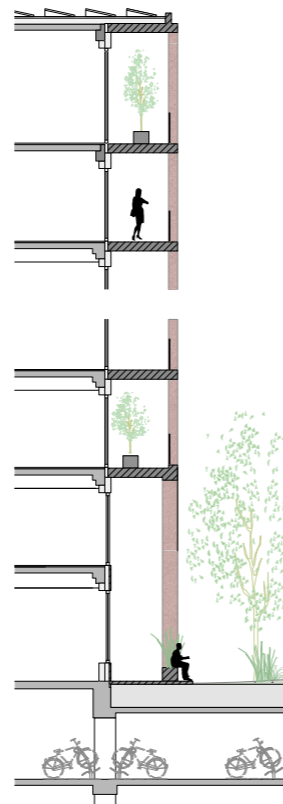


façade nord



JARDINS D'HIVER "CRESCENT"

L'actuel Espace Beaulieu a été conçu comme une forme urbaine brute, répondant à l'échelle et au rythme de l'A4 et du métro. Cependant, son aspect très anonyme est moins propice à l'appropriation des logements. Nous proposons donc de découper le bâtiment en trois entités résidentielles distinctes, pour des raisons sociales, et afin de réduire visuellement l'échelle du front bâti pour l'adapter à la proportion de Watermaal. La forme en croissant du côté sud est renforcée par la réalisation des nouvelles façades du jardin d'hiver. Nous créons ainsi un environnement de vie très attrayant, comparable aux célèbres ensembles résidentiels anglais "crescent" des XVIIIe et XIXe siècles à Bath et à Londres, entre autres, qui incarnent à la fois l'individualité et la communauté. L'architecture se voit ici confier une double tâche. D'une part, la cohésion de l'ensemble des trois entités doit être garantie et utilisée de manière positive. D'autre part, les blocs résidentiels doivent devenir des unités reconnaissables. Les façades sont réalisées en dalles de pierre naturelle rouge réutilisées et sablées, et une structure en béton avec un ajout de granulats en pierre naturelle rouge (dalles de pierre naturelle existantes récupérées).



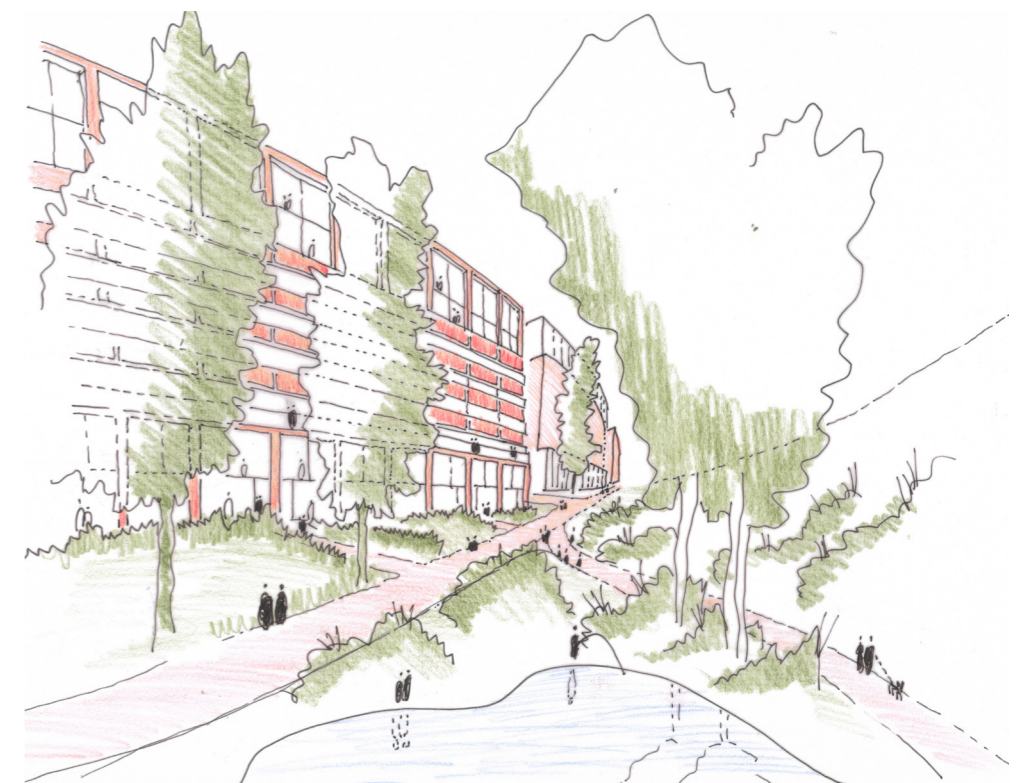
TROIS COURS INTÉRIEURES VERDOYANTES

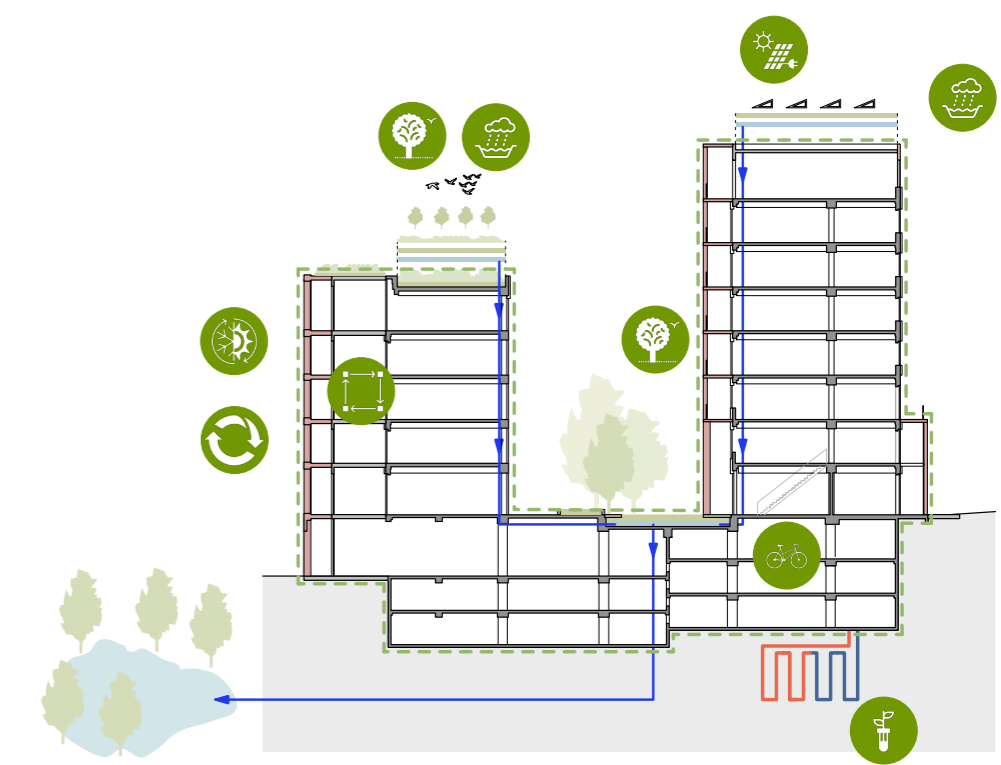
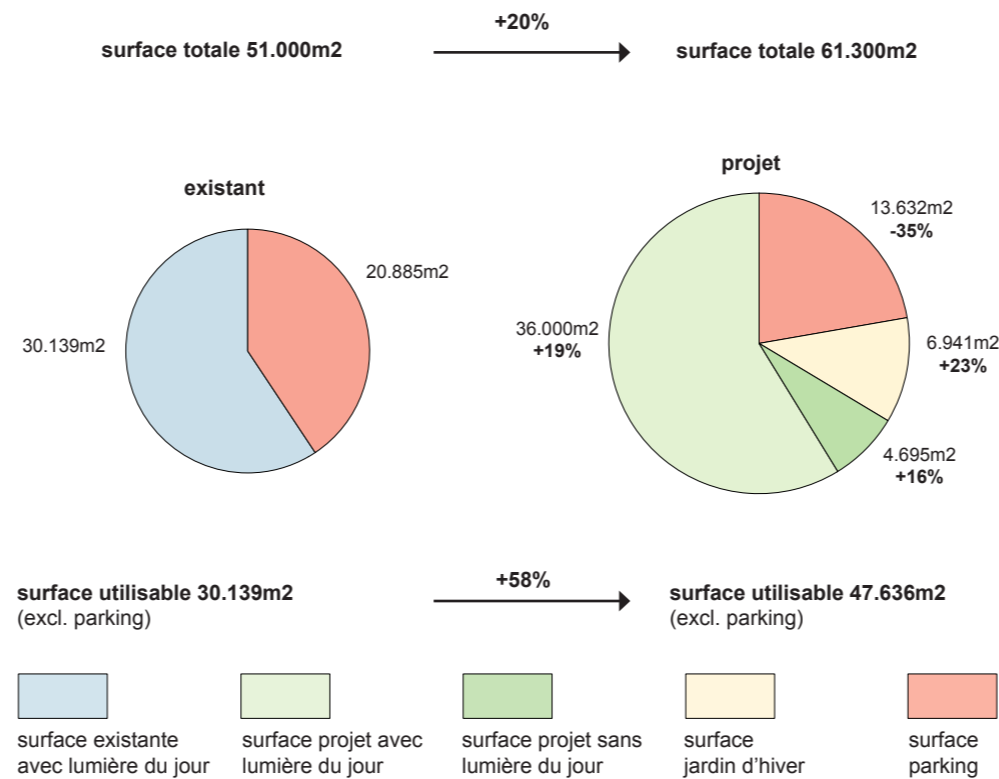
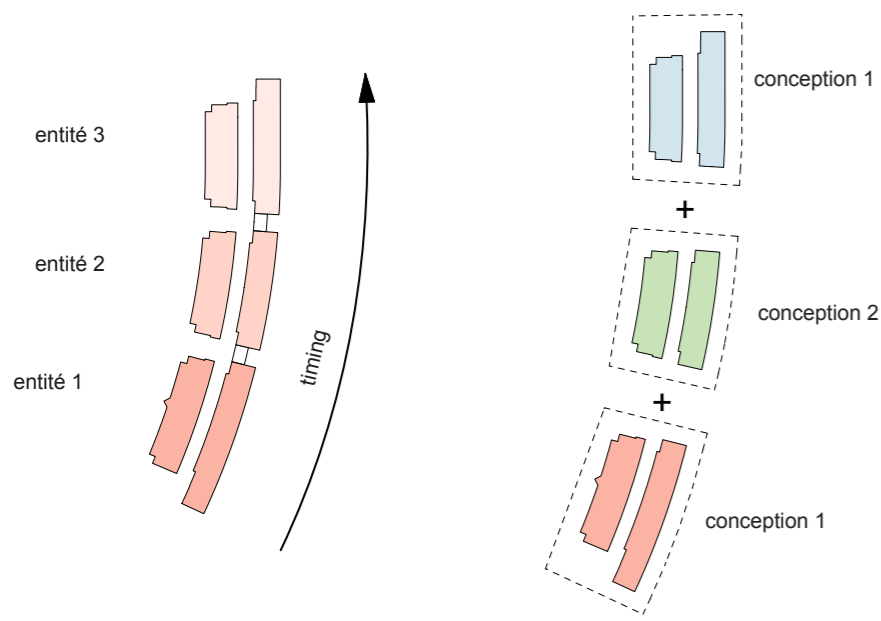
Les nouvelles cours intérieures de 16 mètres de large servent d'accès principal à tous les logements et constituent le centre spatial des trois nouveaux blocs résidentiels. Ces blocs peuvent être fermés de l'espace public des passages au moyen de clôtures et d'un portail de nuit. Les cours intérieures auront un design très vert et doux avec des arbres indigènes, et les façades seront pourvues d'une végétation supplémentaire. Ces nouveaux espaces sont un lieu idéal pour l'interaction sociale des résidents, offrent un espace pour les petites fêtes de quartier et constituent un terrain de jeu idéal pour les jeunes enfants. Les nouvelles façades seront construites dans une structure en béton avec des ajouts en pierre naturelle rouge. Les façades de la zone du socle seront revêtues de dalles de pierre naturelle réutilisées. Les façades des balcons seront recouvertes d'un enduit de couleur neutre.



LA NOUVELLE FAÇADE NORD

Le percement de deux nouveaux passages modifiera complètement l'aspect de l'aile nord et de la zone d'aménagement nord. Cela permettra de créer un espace vert à part entière avec un aspect plus invitant et public. Afin de maximiser le potentiel de la façade nord, un certain nombre de modifications architecturales sont proposées. Les façades du front bâti nord seront retravaillées pour créer plus d'individualité par bloc résidentiel sans perturber l'effet d'ensemble. Les façades des deux étages inférieurs seront prolongées et formeront un socle visuel. On y trouve des salles de sport, des espaces de vie en double hauteur, des jardins d'hiver et des balcons, qui sont en dialogue direct avec le nouveau parc nord. Ce socle donne au mur nord des proportions plus attrayantes et crée également une plus grande vitalité sociale. Cet aspect est encore renforcé par l'étage élevé du penthouse qui forme une belle finalité au mur nord et ajoute un espace de vie supplémentaire au projet. Cette approche prépare le bâtiment à l'éventuelle construction du boulevard de la ville.

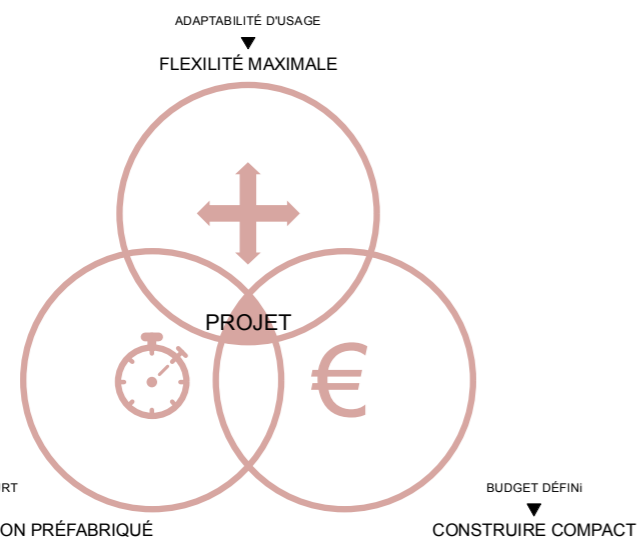




PHASAGE ET RISQUES

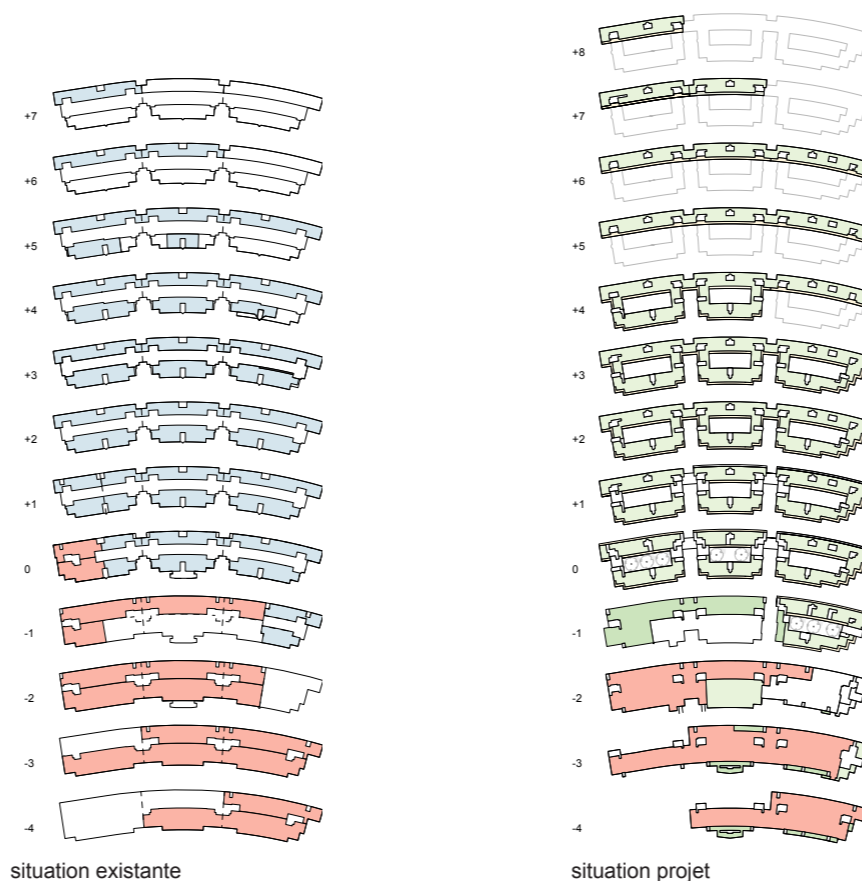
Transformer l'Espace Beaulieu en un ensemble résidentiel est une tâche coûteuse, complexe et risquée ! Pour que cette tâche reste gérable en termes de processus, d'apparence architecturale et aussi sur le plan social, nous proposons de diviser le projet en trois ensembles résidentiels. Ceux-ci constituent des entités indépendantes en termes de budget, de programmation, de réalisation et de gestion future. Pour le processus de planification, nous proposons de partir d'un plan directeur clair pour l'ensemble du projet et d'élaborer ensuite chaque ensemble. Pour la mise en œuvre, nous suggérons de travailler d'Est en Ouest, en livrant toujours des entités fermées. Cette stratégie offre la possibilité de conserver (temporairement) une partie des immeubles de bureaux, par exemple l'entité 3. Le calendrier de mise en œuvre du nouveau boulevard urbain et l'interaction réelle avec l'Espace Beaulieu restent également à déterminer.

- A des fins de planification, nous supposons approximativement les étapes suivantes :
- Commission (08/2024)
 - Inventaire, sondages, mesures, études préliminaires du bâtiment existant (-10/2024)
 - Préparation du plan directeur (-10/2024)
 - Planification APS jusqu'au cahier des charges (10/2024 - 02/2026)
 - Budget / appel d'offres / contrat d'entreprise (-08/2026)
 - Exécution (09/2026 - 03/2029)



OPTIMISATION ÉCONOMIQUE

Afin d'arriver à un projet économiquement viable, il est d'abord important d'accorder une attention suffisante à l'utilisation des surfaces. Nous proposons donc de réduire considérablement la taille du parking et de convertir une partie de celui-ci en espace utile. Pour améliorer l'ensoleillement du projet, 6.200 m² du bâtiment seront démolis. Ces surfaces sont plus que compensées par le nouvel étage de l'aile nord et l'ajout de nouveaux volumes sur les façades sud et les passages. Les jardins d'hiver et les balcons, ainsi que l'extension du socle, augmenteront également les surfaces utiles. À cela s'ajoute bien sûr une optimisation de l'espace de stationnement dont une partie est transformée en surface de plancher qualitative.



UN PROJET EXEMPLAIRE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Le projet offre au propriétaire du bâtiment, à la ville et à l'architecte une excellente occasion de réaliser un projet exemplaire en matière de réutilisation adaptative et de durabilité. Le projet vise à réutiliser le squelette, les noyaux et gaines, ainsi que certaines parties de la façade existante. Nous proposons de réutiliser de nombreux éléments qui seront démolis. Il s'agit notamment des ossatures de béton, des dalles de pierre naturelle, mais aussi des ascenseurs et des portes intérieures. Ainsi, la construction devient également une source de matériaux dans le bâtiment existant !

Les éléments réellement neufs sont de préférence à faible émission de CO₂. Il s'agit notamment de nouveaux éléments en pierre naturelle et de murs intérieurs à ossature bois. L'ossature en béton des espaces extérieurs est réalisée avec du béton à faible émission de CO₂, avec des agrégats de pierre naturelle provenant du parement de la façade qui ont été enlevés. Grâce à cette stratégie, environ 80 % de la masse du bâtiment existant peut être réutilisée, relativement peu de nouveaux matériaux de construction sont nécessaires pour les 350 nouveaux logements et l'impact sur l'environnement et le cadre de vie immédiat sera limité.

En réalisant des logements passifs selon les nouvelles normes de construction, en combinaison avec des toitures dotées de panneaux solaires et un chauffage par pompe à chaleur ou chauffage urbain, le projet est neutre en CO₂ pendant son utilisation et répond aux exigences de la taxonomie de l'UE. En utilisant des cours et façades vertes, le projet encourage la biodiversité et améliore le microclimat. Une grande attention est également portée à la gestion de l'eau. Les toits sont utilisés comme zones tampons pour la collecte des eaux pluviales qui sont réutilisées, et un nouvel étang sera créé dans la bande nord. La durée de vie du projet ne peut être calculée avec certitude à l'heure actuelle. Nous tablons sur une centaine d'années pour la structure du bâtiment, 60 ans pour les façades et 30 ans pour les châssis de fenêtres.

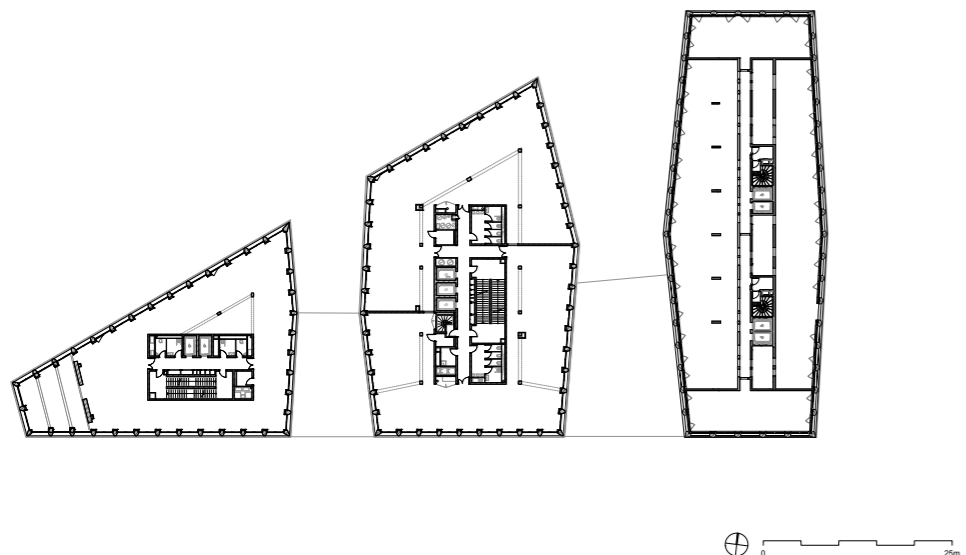
Notre méthode de travail est basée sur des stratégies durables de base telles que la construction en couches, la conception démontable, l'attention portée à l'éclairage naturel et la limitation de l'impact du CO₂. Une attention particulière est accordée à la physique du bâtiment. Cela inclut la densité des façades et le confort acoustique. La durabilité combinée à la qualité de vie.



BEAUMONT RENNES : UN ENSEMBLE URBAIN COMPLEXE

Le projet Beaumont à Rennes se caractérise par des immeubles de grande hauteur à forte densité. Le complexe se compose de trois bâtiments fonctionnellement séparés, mais qui forment un ensemble clair. Le projet est composé d'un ensemble de logements, de bureaux et de fonctions commerciales, le tout sur un parking souterrain. Le projet est situé sur un site clairement délimité d'un côté par une infrastructure, en l'occurrence la voie ferrée, ce qui pose des problématiques supplémentaires en termes d'incendie, d'acoustique, et d'accès. Les bâtiments ont une apparence d'ensemble, avec deux petites places publiques créées entre les volumes. Le projet est le résultat des exigences complexes du PAD de la ville de Rennes. Sur le plan architectural, il cherche à se rattacher aux traditions gothique et rationaliste de l'architecture française et constitue un nouveau symbole du développement d'EuroRennes à la gare TGV. Le projet est le résultat d'une collaboration stimulante avec Legendre Immobilier. Le projet est certifié HQE et a reçu le grand prix immobilier de Bretagne.

Détails :	Legendre Immobilier
Nom du client :	Septembre 2023
Date d'achèvement provisoire :	Rennes, France
Lieu :	12000 m2 (121 studios et résidence gérée, 41 logements sociaux et 46 logements en accession)
Superficie logements :	11600 m2
Superficie bureaux :	40 000 000 €
Coût des travaux :	



plan



BEAUMONT RENNES : UNE LOGIQUE DE CONCEPTION ET D'EXÉCUTION COMPLEXE

Le projet a été achevé en 2023 pour un coût de construction très faible de 1350 euros/m2. Pour rendre ces faibles coûts de construction possibles, nous avons défini trois principes clairs :

- Les trois bâtiments ont un accès limité et sont particulièrement compacts en raison de leurs plans profonds. Cela rend le ratio brut/net excellent.
- La conception se concentre sur le travail en finesse d'éléments types, en utilisant des méthodes de construction préfabriquées et en série. Cela a rendu la vitesse de construction particulièrement élevée, et a entraîné une réduction significative des coûts.
- Le projet s'est concentré sur la construction avec un exosquelette. Cela rend les façades extérieures à la fois porteuses et particulièrement robustes. Cette méthode de construction était particulièrement efficace.

Le projet est caractérisé par un certain nombre de principes complexes. En raison de sa situation centrale, le chantier n'était que très peu accessible. Aux émissions sonores s'ajoutent également des vibrations et une pollution atmosphérique importante provenant du chemin de fer. En raison de son emplacement à la gare centrale, des exigences particulièrement élevées en matière d'environnement et de sécurité ont également dû être prises en compte. Le projet a été réalisé dans un délai relativement court. Le BIM a été utilisé pour accélérer la collaboration intégrée avec les ingénieurs et les entrepreneurs. La façade a été conçue selon la méthode 'file-to-factory'.

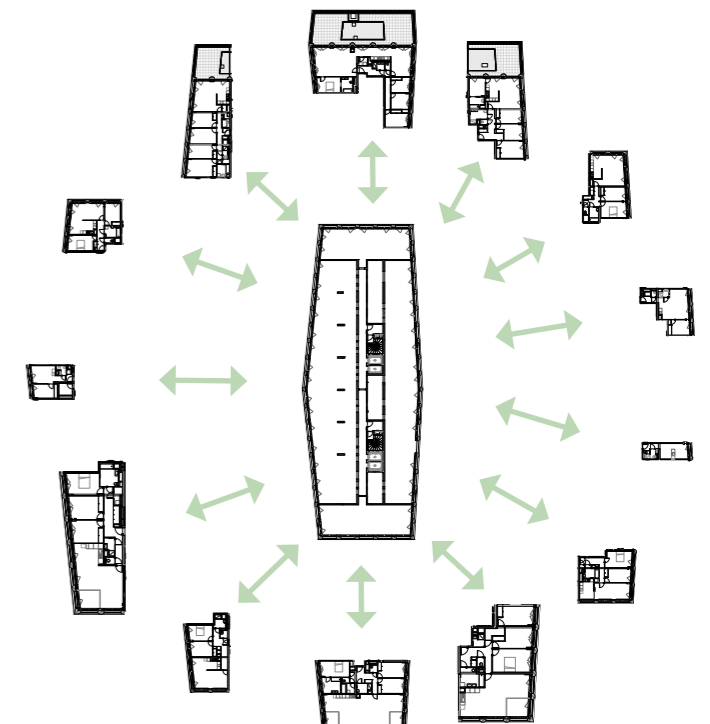


coupe



BEAUMONT RENNES : DES PLANS ET UNE PROGRAMMATION TRÈS FLEXIBLES

L'ensemble a été conçu avec des plans plus ou moins neutres sur le plan fonctionnel, avec beaucoup de lumière du jour et des vues panoramiques sur la ville comme qualités essentielles. Lors de la conception, une séparation claire entre la conception architecturale et la conception commerciale a été recherchée à la fois dans la structure et dans le temps. Ici, le bâtiment est séparé en structure portante principale + façade, installations et luminaires. Cela a permis de créer un très large éventail de types de logements dans la tour résidentielle. Ceux-ci vont de studios de seulement 12m2 à de grands appartements de 180m2 avec de grandes terrasses sur le toit. Le projet offre également une grande diversité sociale. En plus des logements sociaux classiques et des maisons occupées par leurs propriétaires, il y a aussi de la place pour les co-habitations et les appartements de courte durée. En plus des terrasses privées, des jardins collectifs sur le toit sont également prévus. Le socle comprend une grande variété de fonctions commerciales, y compris des restaurants, un centre sportif et des magasins.



différentes typologies de logements